GERENCIA APROBAT Ayuntami VRBANISMO

APROBADO por el Exemo.

Ayuntami

ABR. 1005

LASE METARIA.

ANEXOS

ÍNDICE

9

0

ANEXO 1: ESTUDIO HISTÓRICO

ANEXO 2: ESTUDIO GEOTÉCNICO

ANEXO 3: ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL

ANEXO 4: ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

ANEXO 5: INFORMES COMPAÑÍAS SERVICIOS URBANOS

ANEXO 6: FICHA DE PLANEAMIENTO

ANEXO 7: CONVENIO CJ PONIENTE

ANEXO 8: CUMPLIMIENTO ARTO 64 DEL R.P.

ANEXO 9: CUADROS RESUMEN PROPUESTA

ANEXO 10: JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE VALOR ENTRE VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN PÚBLICA

ANEXO 11: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE

ACCESIBILIDAD

ANEXO 12: INFORME SOBRE LA PROSPECCIÓN GEOFÍSICA





GERENCIA APROBADO por el Exemo. Ayuntamiento Pleno el MPR/1005

ANEXO 1: ESTUDIO HISTÓRICO

Ma DOLORES LÓPEZ MEZQUITA

GERENCIA VIOLENTIA VIOLENT

APROBADO por el Exemo. Ayuntamiento Plano en

7 ABR. 2005

INTRODUCCION

El presente trabajo fue encargado por Urbis para conocer las vicisitudes a las que ha estado sometida esta zona concreta a lo largo del tiempo, habiéndolos planteado en su amplio devenir histórico pero, por sugerencias de los arqueólogos de la Gerencia de Urbanismo, este estudio se concretó en la Edad Moderna y Época Contemporánea.

Metodológicamente se ha realizado un intenso trabajo de archivo para la búsqueda y localización de la documentación escrita o gráfica sobre la zona. Así se han revisado expedientes sobre caminos, agua, planeamiento y Catastro de Ensenada en el Archivo Histórico Municipal de Córdoba; en el Archivo Histórico Provincial, todo lo concerniente al proceso de desamortización; en el Archivo de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, los distintos planes generales y parciales, en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, la planimetría original sobre el canal del Guadalmellato, y por último en el Registro de la Propiedad de Córdoba se ha procedido a la localización y evolución de las distintas fincas que comprende este plan desde su primera inscripción. Esto nos ha permitido conocer los cambios de propiedades, lindes y superficies de las fincas con el paso del tiempo, el continuo proceso de agregaciones y segregaciones, cultivos, construcciones agrícolas o de recreo...

La característica distintiva de la zona en la que se enclava el PP O-1 durante los siglos XVI hasta mitad del XX es su ruralización, formando parte del ruedo de la ciudad. Pero en ella encontramos unidades territoriales diversas y singulares que junto con una red de caminos y veredas contribuyen a humanizarla. Es interesante reseñar como se insertan en este tejido grandes propiedades y pequeñas hazas o huertas, que en

APROBADO por el Exemo Ayuntamiento Pleno en

un proceso histórico darán lugar a segregaciones y anexiones, variando la tenencia de la tierra agrícola hasta ya bien entrado el siglo XX.

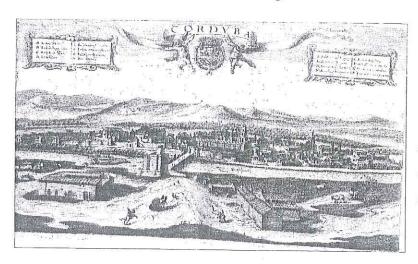


Fig.1. "Civitates Orbis Terrarum". Al norte de la ciudad y hasta las primeras estribaciones de Sierra Morena, se desarrollaba un altiplano con una primer anillo de huertas y más lejana una franja densa de olivar según se puede observar en el primer grabado conocido de Córdoba (1617).

DESARROLLO DEL TRABAJO Y ANALISIS

Tras los planteamientos preliminares, pasamos de lleno a describir las distintas unidades territoriales que engloba el PP O-1:

El Patriarca. Esta finca es un claro ejemplo del proceso de acumulación de tierras que se inicia a finales del siglo XIV y llegará hasta finales del S XIX. Será la poderosa familia de los Hoces, la que inicie la compra de tierras- hazas, viñedos, heredades, huertas o simplemente pedazos- en este lugar, constituyendo con ello el señorío de la Albaida por Pedro González de Hoces en 1406. Se formará una de las haciendas más ricas de la provincia con dehesa, olivar y tierra de labor cuyos límites eran en 1455 "desde la Albaida hasta el Molar Bermejo y hasta Caño de Bazán, y desde el Camino de Trassierra y hasta tierras de Cantarranas y desde éste camino ..mas la haza de la Calzada que tenía linderos con el camino a san Jerónimo, el de Trassierra...".

GERENCIA APROBADO por el Exemo.
Ayuntamirato Pieno en

7 ABR. 405
VRBANISMO

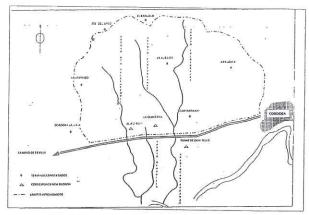


Fig. 2 Señorío de la Albaida en el S XV según Sánchez García. Se constata el gran latifundio de la familia de los Hoces, que con el tiempo detentarán el condado de Hornachuelos.

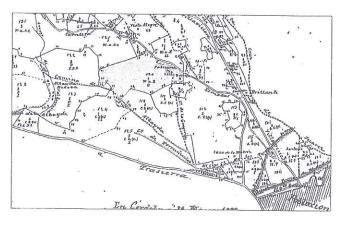
Durante siglos esta

propiedad fue fruto de anexiones hasta que en el siglo XIX se divide, conformándose diversas fincas que siguieron avatares independientes. Así "el Excmo. José Ramón de Hoces y González de Canales, conde de Hornachuelos adquirió la suerte nº 1 conocida por el Patriarca y la número 2 por la de Santa Ana, reunidas en una sola finca de la hacienda nombrada de la Albaida por donación que le hizo su hermana Dª Ana Mª de Hoces y González de Canales según escritura otorgada el 24 de abril de 1893 ante el notario Rafael García del Castillo.... Habiendo fallecido el conde se ha procedido a dividir las dos suertes que formaban una sola en tres porciones: dos que corresponden a la nombrada de Santa Ana, la otra por el Patriarca, la que se deslinda... Es en el año 1898 cuando la finca el Patriarca se registra independientemente de la hacienda de la Albaida y se detallan sus linderos, su superficie así como los distintos cultivos y explotaciones "linda por el Norte con la cerca del Desierto de Belén, conocida por las Ermitas, lagar que titulan del Pardo del Marqués de Valdeflores, la huerta de Melero de D. Amador Barón y Jover, haza nombrada del marqués de la Puebla y hacienda de Vista Alegre de D. José Gutiérrez Rave, la nombrada Casilla de la tía Dominga de los

¹ Registro de la Propiedad número 2. Finca 7789 Libro 279 Folio 92

ADR. 2005

herederos de Esteban Nogareda y la huerta Olías de Antonio Muñoz García; por el Este con hazas de olivar de varios particulares y la que llaman de los Calzones, correspondiente a este caudal, la nombrada de la Cantera del señor conde de san Bernardo, por el sur con la hacienda de la Arruzafilla del mismo señor, la de san Francisco, hazas denominadas los Llanos de la Albaida y por el Oeste con la segunda suerte del antiguo heredamiento de la Albaida, conocida por santa Ana de la que le separa el arroyo del Alcornocal, bajo cuyos límites contiene 181 hectáreas, 3 áreas, 83 centiáreas... con 4.302 olivos de todas clases, 6 alcornoques, 57 encinas, 257 encinetas, 1778 chaparros grandes y 1710 pequeños, porción de acebuches y algarrobos, tierra para sembrar, para pastos y monte bajo, teniendo dicha suerte una casa y otra pequeña con corraleja y sirviéndose para aguadero de los ganados la antigua atagea que llaman Cañito de Bazán y para uso de las personas de la fuente denominada de los Cazadores, contiene una cantera de piedra franca en explotación y cruzan el predio los caminos que se dirigen a las Ermitas y hacienda de Vista Alegre, huerta Chica y casilla de la Tía



Dominga "².

Fig. 3 Plano Catastral de 1899. En él están recogidas las fincas más importantes así como los caminos que las atraviesan o bordean.

Pero también en ese año produce un brusco cambio en la propiedad de esta finca al ser

vendida por el conde de Hornachuelos, José Ramón de Hoces, al torero por Rafael

² Ibidem

GERENCIA

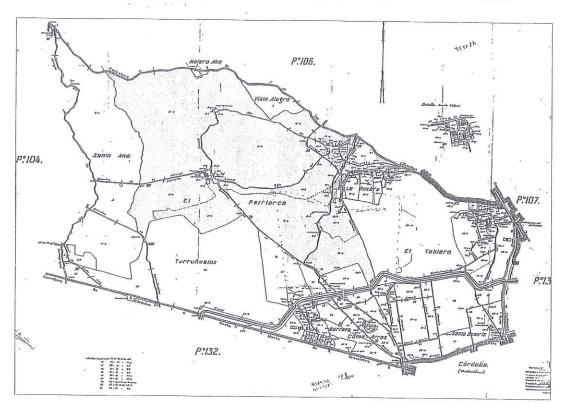
Ayuntamicato Pano en 7 ABR 205

Sánchez Bejarano, quien además hasta 1909 compra una serie de suertes pertenecientes a los antiguos Terrazgos de la Albaida, aumentando con ello la superficie de El Patriarca que queda delimitada ³ "al norte con los terrenos de Desierto de Ntra. Sra. de Belén, conocida por las Ermitas propio de aquella congregación, con la hacienda Melero que conduce a aquel paraje y san José de Vista Alegre, hoy san Pedro y san Benito, de la Sra. viuda de Gaudarias, al este con la hacienda Villa Dolores y santa Rosa que pertenecieron a D. Ricardo Aguilar Catalán y D. José Osuna Carrio, hacienda de san Rafael que perteneció a los Sres. López, terrenos de la finca El Tablero propiedad de los Sres. Urbano Raigón, carril que iba a la Arruzafilla y nuevamente al predio del Tablero; al Sur con diversas hazas que pertenecieron a los Terrazgos de la Albaida y que son de varios propietarios, comprendiendo en ellas el denominado cortijo de Fausto y siéndolo también en un recorrido pequeño de canal principal que conduce las aguas del pantano de Guadalmellato que ha dejado segregada una pequeña porción al sur del mismo con una cabida de 7 áreas, 25 centiáreas que por no haberle hecho el correspondiente puente resulta inaprovechable, terminando de este rumbo de que fue cortijo de Turruñuelos, propio de Da Ignacia de Hoces y Losada y al Oeste limita en todo su recorrido con la finca y olivar de Santa Ana, propio de la misma señora. Dentro de estos límites se comprenden según titulación una superficie de 234 hectáreas, 13 áreas y 67 centiáreas... de lo que deducido lo expropiado para canal que es de 13 áreas 19 centiáreas... Atraviesan la carretera vecinal que conduce a las Ermitas y el camino que conduce a San Francisco y luego a la Arruzafa... Abrevaderos: Cañito de Bazán (público), pozo casa de san Francisco, pocito de los Cazadores, pozo al norte de la casa

³ Registro de la Propiedad número 2 finca 13718 Libro y Tomo 459, folio 160.

antigua y una alcubilla... (Consta de la) haza de los Pantalones, olivar de 5 fanegas; olivar de san Francisco siembra con casa en mal estado; olivar límite con Santa Ana de 85 fanegas; coto de monte bajo de 25 fanegas; casilla del guarda en los antiguos Terrazgos de la Albaida 85 de fanegas; pastos con 30 fanegas; monte bajo con 20 fanegas; el resto es chaparral, uno al norte en las Cuevas de la Gran Roma y el otro en el centro. Tiene una cantera de piedra caliza situada entre el camino de las Ermitas y Villa Dolores. Esta finca se forma por la agrupación de la nº 7789, nº 4889, nº 8041,nº 6902,nº 8553, nº 8554, nº 8555, nº 8556, nº 8557, nº 8558, nº 8559, nº 8552, nº 8560, nº 4974".

Fig. 4. Polígono 68 del Instituto Geográfico y Catastral de 1955 en el que queda delimitada la hacienda del Tablero.

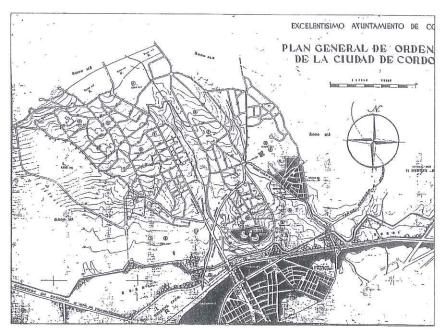


Esta descripción aparece en un asiento del año 1942 y hay que reseñar que salvo la hacienda de El Patriarca las demás tierras compradas por Sánchez Bejarano son

7 ABR. 2005

pequeñas propiedades, colindantes a la finca, lo que supone un aumento respecto a la descripción anterior de cuarenta hectáreas más.

Su hijo, Rafael Guerra Sánchez, vende El Patriarca a D. Luis Jesús Fernández de Córdoba, duque de Medinaceli en 1953. Pero en 1958 se gesta en PGOU de Córdoba y a partir de ese momento se van a suceder una serie de operaciones en El Patriarca de que concretan en segregaciones de distintas parcelas, ya que pasa a ser



calificado de suelo
urbanizable la zona
denominada de la
Sierra⁴ con la
posibilidad de
construcción de
viviendas
unifamiliares
aisladas.

Fig. 5. PGOU de Córdoba de 1958

El Plan Parcial El Tablero elaborado en 1972 por el arquitecto Pablo Pintado, aprobado en 1978 por OM., contempla una superficie residencial de 995.727 m2, lo que supone 686 viviendas unifamiliares aisladas con unas parcelas mínimas de 1250 m2. Asimismo se prevé la creación de un parque natural de 100 hectáreas, ofreciendo la propiedad 63 hectáreas al Ayuntamiento para la puesta en marcha de dicho proyecto.

⁴ PLAN General de Ordenación Urbana de Córdoba. Estudio del Casco Histórico y termino municipal. Art. 41-42.1958

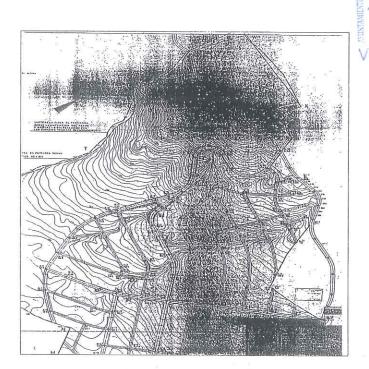




Fig. 6. P.P. El Patriarca

Las segregaciones de terrenos no se acentúan hasta la década de los años 80, siendo la propietaria Casilda Fernández de Córdoba, marquesa de Cardona. Así, la finca queda conformada de la siguiente manera: "superficie 209 hectáreas, 39 áreas 14 centiáreas... compuesta de olivos, chaparral, tierra calma, pastos y monte. En la que se incluye no solamente la finca del Patriarca y su parte norte de la Carretera de las Ermitas, sino además el descansadero de ganado, consecuencia del cambio de camino con una superficie de unos cinco mil metros y otra parcela dependiente de setecientos veinticuatro m2 que también forma parte integrante de El Patriarca. Sus linderos, al Norte determinado por dos porciones cortadas e independientes por el camino de las Ermitas. El trozo superior linda al Norte con terrenos del Desierto de Ntra. Sra. de Belén, conocido por las Ermitas; al Oeste con los Dolores hasta su encuentro con el arroyo de Santa María. El trozo inferior, como queda dicho, linda al Norte con el camino de las Ermitas, Melero Alto y tapia de material, nuevamente con el camino de

las Ermitas, tierra procedente de la antigua fábrica de San José de Vista Alegre, y dejando el camino de las Ermitas descendiendo por sudeste unos trescientos cincuenta metros para ascender casi en ángulo agudo casi recto en ciento cuarenta m. luego en línea curva nuevamente hacia el camino de las Ermitas en una longitud de 110 m. hasta su encuentro con dicho camino, siendo la separación de toda esta línea una pared trabajada; al Este, camino de las Ermitas desde su intersección anterior hasta el camino de la Arrusafilla y finca de los Sres. Montijano Carbonell, continuando por el camino de la Hacienda el Tablero hasta la zona de influencia del canal del Guadalmellato, separado por dicho camino hay una parcela colindante perteneciente a la finca de El Patriarca y destinada a Descansadero; al Sur partiendo de la intersección del camino de la Hacienda del Tablero con la zona de influencia del Canal de Guadalmellato, sigue este unos 85 m. aproximadamente, doblando en dirección N. poco más de 200 m. para continuar de E a O. ligeramente oblicuo, o casi paralelo al canal del Guadalmellato, sigue éste unos 85 m. Aproximadamente doblando en dirección Norte poco más de 200 m. para continuar de E a O ligeramente oblicuo, o casi paralelo al canal de Guadalmellato por los antiguos Terrazjos de la Albaida, de distintos propietarios, en una longitud de 280 m en orientación noroeste por una línea entrante y saliente en poco más de 200 m hasta un punto al N. En donde hace inflexión y baja en oblicuo por terrenos del antiguo Cortijo de Fausto en unos 300 m hasta llegar otra vez a la zona de influencia del Guadalmellato, sigue al Oeste unos 70 m, continuando el NO en línea oblicua de unos 150 m bajando otra vez al Sur en oblicuo en una línea de 150 m paralela a la carretera de Trassierra, líneas todas, estas últimas, que vuelven a separarlo del Cortijo de Fausto. Linde que deja separada una pequeña parcela independiente de 725 m y continuando este lindero Sur

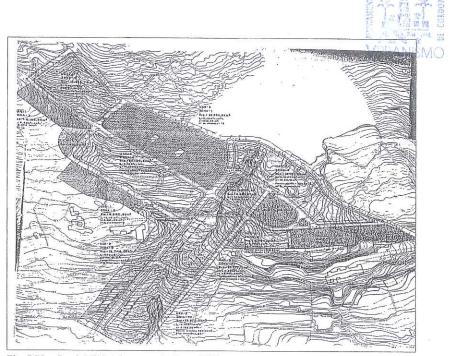
APROBADO por el Exemo. Ayuntamiente Plane en

7 ABR./1005

con rumbo al Olivar de Santa Ana, a través de las lindes de Turruñuelos, constituida por una recta ascendente de aproximadamente hasta su ascendente de unos 530 m. aproximadamente, siguiendo una línea oblicua hacia el Norte unos 130 m. para descender seguidamente en línea quebrada hacia el Sur de poco más de 340 m., volviendo a quebrar hacia el N.O. en línea de 190° y descendiendo hacia el SO primero en línea de doscientos m., luego en una distancia de 120 m hasta su encuentro con la finca Santa Ana. Oeste desde el punto anterior sigue en línea zigzagueante por el arroyo de Santa Ana hasta la finca de los Dolores, que le une al lindero Norte³⁵. De esta finca se realizan las siguientes segregaciones: una zona forestal natural, Los Pantalones I, Los Pantalones II, El Angulo, Cortijo Cero, Santo Tomás y los Almendros, san José y san Humberto, restando en 1992 130 hectáreas, 23 áreas, 55 centiáreas, aunque posteriormente se segregan tres parcelas más, siendo la superficie de El Patriarca de 103 hectáreas, 94 áreas, 6 centiáreas y 81 cm2.

La urbanización de las fincas san José, san Humberto y santo Tomás se lleva a cabo con la figura de la UA B-5, plan parcial aprobado por O M en 1978, destacando en el un sector A con una manzana urbanizada y parcelada con anterioridad al PGOU de 1986 y un sector B que consta de ocho manzanas calificadas como suelo urbano, redactándose un proyecto de compensación en el que se limita a localizar los terrenos de cesión obligatorios y las reservas que establezca el Plan, aprobado en 1988.

 $^{^{5}\,}$ Registro de la Propiedad número 2, finca 17500, tomo 651 libro 260 folios 127-132



APROBADO por el Exemo.
Ayunu

7 ABR. 2005
LASECULTURIA.
11. MICHU

Fig. 7 Plan Parcial El Patriarca aprobado en 1978

En el PGOU de 1986 la finca el Patriarca se calificó en tres categorías: suelo urbano 16,7 hectáreas, sistema general y suelo urbanizable programado 88 hectáreas, y sistema general suelo no urbanizable 34,6 hectáreas, siendo el suelo urbanizable de especial protección agrícola... el piedemonte de la Sierra y el Canal del Guadalmellato.

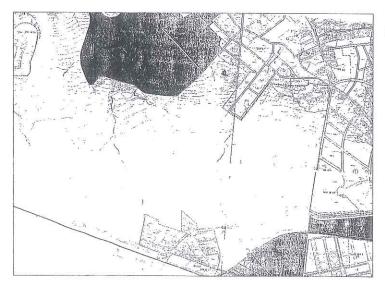
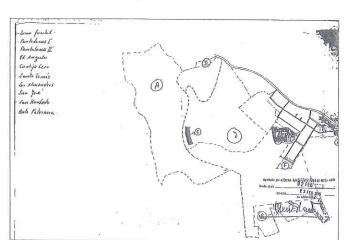


Fig. 8. PGOU de Córdoba de 1986

Como consecuencia de esto, el Proyecto de Compensación de la B-5 se articula en nueve manzanas, tres espacios destinados a zonas verdes con su propia red viaria. A partir de 1989 van a realizarse una serie de urbanizaciones, caracterizadas



viviendas adosadas unifamiliares.

tipológicamente por el uso de las

ABR.

005

Fig.9 Proyecto de Compensación de 1989.

A principios de 2003

Casilda G. Guerrero Burgos

Fernández de Córdoba agrupa 7

fincas colindantes de 6 hectáreas

18 áreas; 3 hectáreas, 97 áreas; 103 hectáreas, 47 áreas; 47 centiáreas, de 63 áreas 45 centiáreas; 55 áreas 69 centiáreas; de 1 hectárea 60 centiáreas; 63 hectáreas respectivamente⁶. De éstas vende en 2003 una parcela de terreno con una superficie de 33 hectáreas, 70 áreas 69 centiáreas a la inmobiliaria Urbis, lindando al Norte con el resto de la finca matriz y con la urbanización El Patriarca, al Sur con finca Cortijo del Cura de "Promociones Los Jardines" y con zona de influencia del Canal del Guadalmellato, al Este con finca El Tablero de los Sres. Urbano y otros, y al Oeste con restos de la finca matriz ⁷. También Urbis adquiere de la misma propietaria una parcela de 3 hectáreas, 8 áreas 35 centiáreas que linda al Norte con el resto de la finca matriz de donde se segrega y con la otra parcela segregada, al Sur con la barriada de San Rafael de la Albaida y con zona de influencia del canal del Guadalmellato, al Este con finca

⁷ Ibidem Finca 57075 L 1076 T 1811 F 135

⁶ Registro de la Propiedad número 2 Finca 57073 Libro 1076 Tomo 1811 Folio 126

Cortijo del Cura de "Promociones Los Jardines" y al Oeste con la barriada de san Rafael de la Albaida y la finca Turruñuelos de los Sres. Cabrera de la Colina... calificadas dentro de PPO-1 y del PPSRA ⁸. Estos últimos terrenos van a formar parte del PP O.-1.

El segundo elemento a tener en cuenta son los terrenos del desaparecido convento de san Francisco de la Arruzafa, conocido vulgarmente como de san Diego. De este convento conocemos la fecha de fundación así como su promotor, pero quedando un vacío documental debido a la pérdida de archivo de convento tras la desamortización de 1836. En 1417 Fernando de Rueda construyó este convento, amparado en el gran número de ermitaños que residían entre la Arruzafa y la Albaida, siendo con el tiempo patronos los Condes de Hornachuelos. Sólo añadir que por los datos extraídos del Catastro de Ensenada así como del Índice de registro general de fincas vendidas del Clero regular ponen en evidencia los escasos bienes del convento. De esta forma, en el Catastro de Ensenada el convento posee sólo una serie de memorias perpetuas, no recogiéndose como bien raíz el convento y su huerta ⁹. Por el contrario, en el Índice junto a una propiedad aparecen reflejadas independientemente la huerta y el convento¹⁰.

En 1844 salio a subasta publica los bienes enajenados, siendo su comprador el Sr. Marcial Gálvez, quien no los eleva a escritura pública, hecho que nos llamó la atención puesto que otras propiedades adquiridas por dicho señor las fueron registradas. Confrontando estos datos con los del registro de la propiedad podemos

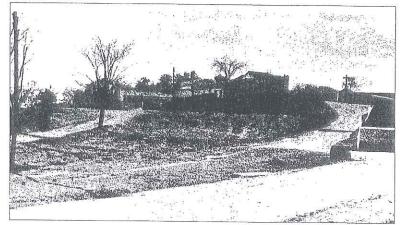
Registro de la Propiedad número 2 Finca 57077 Libro 1076 Tomo 1811 Folio 134

AHMCO. Catastro de Ensenada. Hazienda (sic) de Eclesiasticos, Tomo 3, Pág. 59.
 AHPCO Índice del registro general de fincas vendidas del Clero regular, Pág. 117

ABR. ADBS

intuir que el verdadero comprador de estas propiedades fue el Sr. Rizzi, un austriaco afincado en Córdoba y dedicado a la hospedería, abrió en este edificio una fonda que se mantuvo a pesar de los cambios de propiedad hasta la compra por la sociedad Mercantil Carbonell en 1898 ¹¹.

Podemos extraer los siguientes datos: "huerta llamada de la Arrizafa y de las casas y edificio del convento que fue del mismo nombre... que linda por el N y



Poniente con el heredamiento de la Albaida, por el S y Levante con la Hacienda de la Arrisafilla, bajo

Fig. 10 Antiguo convento de la

Arruzafa adaptado a fonda.

cuyos linderos se compone con inclusión del área de la cerca... lo que da ocupa el caserío, patio y corrales de 9 fanegas y 7 celemines... en los que existen viñas y demás árboles ... distribuidos del modo siguiente: 11 celemines que comprenden la cerca, edificios, patios y corrales; 1 fanega y 3 celemines de terreno de secano, denominada viña, y 3 fanegas, 5 celemines pueden ser de regadío...". De lo que se deduce que el edificio conventual fue de construcción sencilla y que la huerta estaba sembrada de árboles frutales diversos y contaba con un sistema de regadío completo con pilones, cañerías, albercas, acueductos, noria de hierro que se abastecía de agua manante. Esta según informaciones recopiladas viene de " una atagea abierta cuya agua procede de la donación hecha por D Alonso de Hoces y tiene su nacimiento en la hacienda de la

¹¹ Registro de la Propiedad nº 2 Finca 1058 Libro 16 folio 69

7 AFR. 2005

Albaida sin que tenga derecho a ella el dueño de la Arrizafilla, pues lo tiene desde tiempos de la Conquista y venía de los jardines reales, hoy Arrizafilla, cuya dirección la tenía según el reconocimiento hecho de antiguo y de que aún se conservan vestigios por la huerta Olías y por otras propiedades..." Este dato se completa con un documento conservado en el archivo municipal de 1568 en el que se menciona el agua traída desde el olivar de D. Alonso de Hoces, una fuente que constaba de dos pozos y llegaba al convento y se almacenaba en un estanque junto a la ermita.

La propiedad e imagen de la Arruzafa va a continuar inalterable tras el cambio de uso, de convento a fonda, hasta 1947. Durante todo este periodo el parcelario permanece sin modificaciones y puede ser indicativo el Plano del Instituto Geográfico y Catastral de 1927.

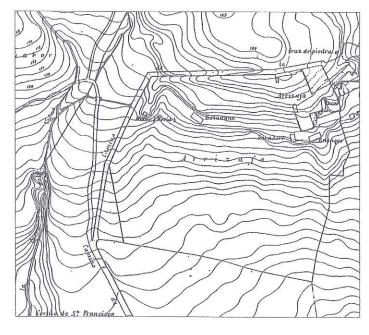


Fig.11. Detalle de la H 3 del Plano del 27.

Se puede observar la superficie de la parcela, su perímetro, las curvas de nivel indicativas de su topografía en pendiente, las construcciones existentes, etc.

En la década de los 40 la sociedad Carbonell vende esta

¹² Registro de la Propiedad nº 2, Finca 1058 Libro 140, folio 12

finca a las familias Montijano Carbonell¹³, Fresnada Carbonell¹⁴ y también al Sindicato de Iniciativas y Turismo de Córdoba para la construcción de un parador, procediéndose a su lotamiento en tres parcelas de terreno en sentido Norte-Sur y compartiendo conjuntamente el agua del venero. A la primera corresponde 20.506 m y 5 cm2, a la segunda de 22.247 m2 50 cm2 y a la tercera 16. 372 m2.

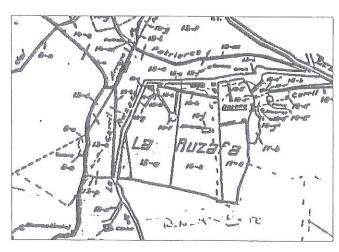


Fig. 12 Plano Catastral de 1955. Se aprecian las tres parcelas en las que se ha dividido la Arruzafa.

Salvo la última, las dos restantes quedan configuradas

nar por ace

como fincas de recreo con sus viviendas, albercas, naranjal regado por una red de acequias que se desarrolla en

Fig. 12. Vista del Parador de la Arruzafa y las dos casas de recreo.

¹³ Registro de la Propiedad nº 2 Finca 15245 Libro y Tomo 485 folio

Registro de la Propiedad nº Finca 49668 folio 75 Tomo 1642 Libro 907 antes Finca 15244 folio 160 Tomo y Libro 485

Estudio histórico de los terrenos comprendidos en el PPO-1 M.D. López-Mezquita GERENCIA APROBADO por el Exemo.

VRBANISMO

Aymmin

ABR. 7005

terrazas, aprovechando la topografía del terreno.

En la parte oriental de la zona en que está comprendida el PPO-1 se desarrollan A una serie de hazas, haciendas y huertas en las que la constante común es la abundancia de agua que permite el regadío con noria o albercas, aunque también están presentes las tierras de secano, olivar fundamentalmente; y con respecto a la tenencia de las tierras es significativa la alta presencia de la Iglesia en el lugar, hecho que dará un vuelco con la desamortización del XIX, pasando finalmente casi todas a manos del conde de san Bernardo, posteriormente a Gonzalo Fernández de Córdoba y Caballero, y por último a los hermanos Urbano Raigón en 1935. En primer lugar existía un haza de olivar conocida como Santa Clara o Cañito de Bazán de 23 áreas 67 centiáreas que perteneció al convento de Santa Clara 15; la segunda es una hacienda de olivar y huerta de árboles frutales llamada el Tablero Bajo de 25 hectáreas, 68 áreas, 63 centiáreas con alberca y noria para regar la huerta propiedad de la Capellanía de san Miguel fundada por Antón Andrés Suárez de Pedrosa¹⁶ y en la que Gonzalo Fernández de Córdoba llega a un acuerdo sobre el agua del venero con Aguas Potables en 1909 de 25 hectáreas, 68 áreas. La Arruzafilla¹⁷ era una hacienda de olivar, tierra calma y huerto de secano, perteneciente al Colegio de Humanidades que fue permutado con otra propiedad a la condesa Villanueva de Cárdenas en 1848, pedazo de terreno de la hacienda del Brillante¹⁸ de 22áreas, 18 centiáreas, haza del Agua¹⁹ con 40 áreas, 81 centiáreas perteneciente en su origen al Colegio de Santa Catalina y vendido en 1772 a

¹⁵ Registro de la Propiedad N 2 finca 7321 T. 392 F67 que lleva a la primitiva finca 3640 F180L80

 ¹⁶ Ídem Finca 7303 T 392 L 92 F 36 anteriormente Finca 3189 L 67 F 73
 ¹⁷ Idem finca 7317 T 392 L 91 F 59 antes finca 2599 T 52 F 162

¹⁸ Idem Finca 7309 T 392 L 91 F 47

¹⁹ Idem Finca 7319 T 392 L 91 F 61

APROBADO por el Exemo. Ayuntamis de Pleno qui

7 ABR 2005

Francisco de Toro; Tablero Alto o Caño de Bazán de 5 hectáreas, 22 áreas, 66 centiáreas era una huerta de naranjos y árboles frutales regadas con agua del Cañito de Bazán que era de la Mitra Episcopal y que adquirió al Estado José Mª Pedrajas, creándose con posterioridad una servidumbre de acueducto al reconstruir una atagea abierta o acueducto para regar las huertas Alta y Baja de la Reina, propiedad de los condes de Clavijo en 1887.

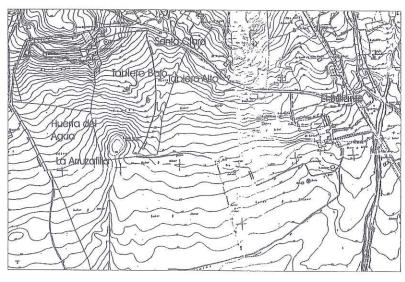
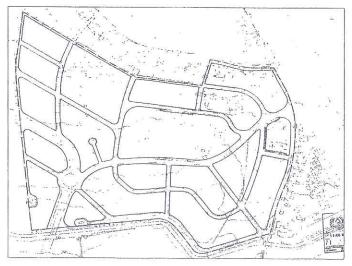


Fig. 13. Localización de las fincas de los Urbano.

Las transformaciones urbanas acontecidas en la zona por la urbanización de áreas limítrofes han impedido la conservación de linderos, mojones y la pérdida de los topónimos. Así hoy se desconoce que el venero Cañito Bazán se deba a un lejano propietario o arrendador llamado Benito Bazán que cultivo las

tierras de la huerta de Santa Clara.

Tras la aprobación del PGOU de 1958, se inicio la urbanización de la zona y en 1973 José Rebollo presenta el Plan Parcial de los terrenos de la finca del Tablero por



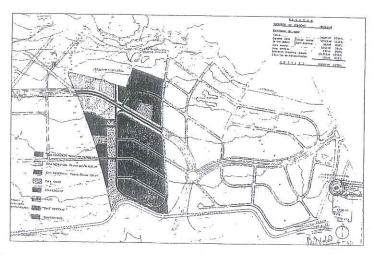
.Fig. 14. Plan Parcial del Tablero de 1973. Este proyecto contempla el trazado de los viales que se adaptan a la topografía del terreno introduciendo concavidades junto la líneas más rectilíneas.

encargo de José Urbano Raigón, aprobado en 1978 que sería

APROBADO por el Exemo.

7 ABR. 2005

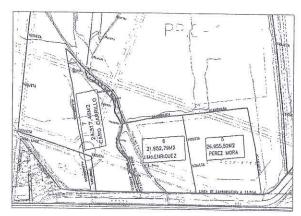
ampliado con el Plan Parcial 3 fase de El Tablero en los terrenos comprendidos entre la 1 fase de El Patriarca y el Canal del Guadalmellato en 1978.



La segregación de parcelas en estos terrenos es un hecho que hemos constatado en el Registro de la Propiedad, quedando la propiedad de los Urbano Molina bastante mermada.

Fig. 15. Proyecto del o Plan Parcial 3 fase del Tablero de 1978.

Al sur, junto al Canal de Guadalmellato, existen tres parcelas de terreno cuyo origen se encuentra en los Terrazgos de la Albaida, pequeñas suertes en que fue dividida parte de la hacienda de la Albaida y que con el paso del tiempo fueron objeto de agregaciones²⁰ y en algún momento segregaciones. No existen muchos datos sobre ellas, teniendo un carácter marginal respecto a los Terrazgos de la Albaida. Sabemos



que una de ellas tenía una vaquería y sus instalaciones contenían una gran nave.

Fig. 16. Parcelas procedentes de los Terrazgos de la Albaida, lindantes al sur con el Canal del Guadalmellato.

Registro de la Propiedad nº 2 Finca 49.155 F 7 T 1632 L 897 producto de la agrupación de la número 18 F 107 T 1463 L 728 y la 4212 F 16 T y L 1008 mientras que la Finca 42952 T. 1463 L. 728 F 103 se segrega de nº 10 T. 225 L. 2 F 34-36

ABR, 2007

Ayuntami

Un aspecto a tener en cuenta es el de la red de comunicación existente en la zona y como ha influido en el desarrollo urbanístico de la zona. Estaba circundada o lindaba en el siglo XIX una serie de caminos, cuyo recorrido era el siguiente: primero, un camino vecinal que "partiendo de la carretera provincial denominada de los Arenales...en el punto llamado Ventorrillo del Brillante, se dirige por el Cañito de Bazán, Llano de la Arrizafa, cuesta de las Ermitas ... a la aldea de Trassierra"; camino vecinal y vereda pecuaria "que arrancando de la primera alcantarilla de la carretera municipal de Córdoba a Trassierra se dirige por el cauce del arroyo del Moro hasta la huerta del Tablero, en cuyo punto atraviesa la carretera...y prosigue hasta los palacios de la Galiana..."; carretera provincial de Córdoba a Villaviciosa que " partiendo del paso del ferrocarril que se dirige a Madrid en el sitio denominado del Pretorio, continua entre las cercas de las huertas Nueva y de la Reina y hazas particulares, lindando después con las huertas del Tablero, Olías...". Este último es el llamado camino de los Arenales, que fue modificado su trazado en el tercer cuarto del siglo XIX, quedando los puentes califales en desuso. También en el tramo del Brillante fue objeto de alteraciones según se recoge en documentos consultados²¹.

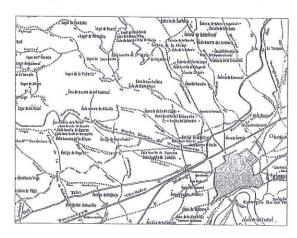


Fig. 17. Plano de las vías pecuarias y caminos existentes hacia 1884. Las vías no atraviesan la zona comprendida en el PPO-1 sino que la bordean.

²¹ Registro de la Propiedad n 2 Finca 3550 T 87 F 57inscripción 1ª en la que se menciona que las obras en el camino de los Arenales han afectado a el trozo de terreno de la hacienda del Brillante. 1870.

Estudio histórico de los terrenos comprendidos en el PPO-1 M.D Lópe

M.D López-Mezquita

APROBADO por el Exemo.

ABR. 2005

Este último camino es el que adquirirá pasado el tiempo gran importancia al convertirse en eje viario del Brillante, a cuyos bordes crecerá una tupida red de chales y más adelante surgirán un viario secundario que será controlado a partir del primer PGOU.

Aunque tiene un carácter residual por su situación de borde, es interesante mencionar el Canal del Guadalmellato que linda al sur del PP O.-1 en sentido Este-Oeste. Consecuencia de la política hidráulica de Joaquín Costa y Macias Picabea en la construcción del Pantano del Guadalmellato en 1908 y con posterioridad el proyecto de un canal de riego desde el Puente Mocho hasta Almodóvar del Río, llevado a cabo en una serie de fases correspondiendo la zona que nos ocupa al trozo 2 sección 2 proyectada por el ingeniero Aurelio Rodríguez Díaz en 1934.

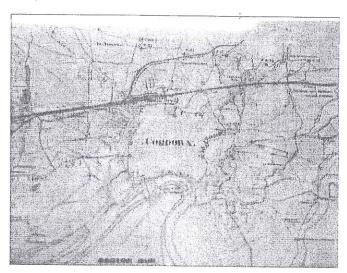


Fig. 18. Plano del trazado del Canal del Guadalmellato. Década de los 30. Al norte de la ciudad se desarrolla el canal que tiene un trazado sinuoso, adaptado al terreno .

CONCLUSIONES

 Temporalmente el predominio, en los siglos estudiados, del carácter rural de ésta zona, pese a su cercanía a la capital. Los distintos tipos de suelo y la existencia de veneros y arroyos (Moro, Patriarca, Albequillas...) dan lugar a todo tipo de

Ayuntan to Plane en

cultivos como olivar, huertas, secano e incluso hace su aparición el monte bajo en la zona Norte de El Patriarca, ya en las primeras estribaciones de la Sierra. Respecto al tipo de propiedad coexiste el latifundio con pequeñas propiedades.

2. El descubrimiento y revalorización en Época Contemporánea del camino a Villaviciosa como lugar idónea para pasar los meses veraniegos por la burguesía cordobesa, trajo consigo la construcción de villas y posteriormente chales. A partir del PGOU de 1958, se actúa en este sector a través de planes parciales que ordenan el territorio, poniendo fin a las iniciales acciones incoherentes e independientes.

FUENTES DOCUMENTALES Y BIBLIOGRAFIA

A) Fuentes documentales

Archivo Histórico Provincial de Córdoba (AHPCO)

Archivo municipal de Córdoba (AHMCO)

Archivo de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba

Registro de la Propiedad

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

B) Bibliografía

CABRERA DE LA COLINA, JJ.: "El Guadalquivir por Córdoba: paisaje del regadio". Córdoba, Monte de Piedad, 1990.

GARCIA VERDUGO, F. y MARTIN LOPEZ, C.: "Cartografía y fotografía de un siglo de urbanismo en Córdoba 19851-1958". Córdoba, Gerencia Urbanismo, 1994.

GERENCIA APROBADO por el Exemo.
Ayuntamiento Pleno en
7 - ABRA2805

RAMIREZ DE ARELLANO, T.: "Paseos por Córdoba" Léon, Everest, 1981.

RAMIREZ Y DE LAS CASAS DEZA, L M: "Indicador Cordobés". León,

Everest, 1976.

SANCHEZ GARCIA, LE.: "Un proceso latifundista del siglo XV en el Valle del Guadalquivir: el mayorazgo de la Albaida". BRAC, nº 117 (1989), pp. 147-155.